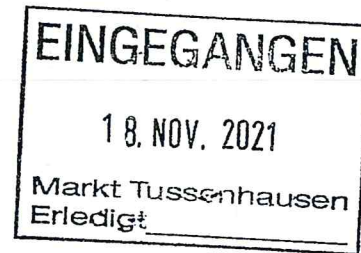


Marktgemeinde Tussenhausen
Marktplatz 9
86874 Tussenhausen



Antrag - neben den schon bekannten Dingen - auf vollständige Darstellung aller rechtsstaatlichen und definierten Gründe/ Kriterien, sowie der Neu-“Zubilligungs“-Regeln die den aktuellen Wohn- und Mietwohnungserwerbssteuerungsvorgaben im Bereich „Nördlich der Zaisertshofener Straße“ zugrunde liegen

Anlage:

Schreiben: Wohn- und Mietwohnungserwerbs-/chancen-Steuerung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich zur Gemeindeversammlung 2021 den beiliegenden Antrag; bestehend aus

- a) Sachstandsbeschreibung
- b) Antragsformulierung (siehe in der Ecke des Schreibens, unten rechts).

Nach Möglichkeit soll das beiliegende Schreiben im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde abgedruckt werden.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "G. Kienle".

Georg Kienle
(Bau-) Rechtlich Untergeordneter der Marktgemeinde Tussenhausen

Marktbezogen/ Individuell zugebilligte maximale Flächen für Wohnzwecke

Früher (Stand bis Juli 2001): Gleiches, verhältnismäßiges, straßenabhängiges Bau-Recht; orientierend am bislang größten Maß in dem jeweiligen Bereich. (...dann kam der Individual-Steuerungswunsch...)
 (Nachfolgend: Alles Ca.-Angaben. Die so titulierten (Kubaturenerhalte) „Ersatzbauten“ können kleiner (mind. 150/ 250 qm Grundfläche) oder größer werden; und div. neue Abmaße haben: \longleftrightarrow)
 = Stand 1998: Maximale Fläche für Wohnzwecke (Länge x Breite x Geschosse) Zufahrt zu Zais... (im Bild) = öffentliche Straße

Bereiche: A) Angelbergstraße Ost: max. 300 qm (15x10x2); D) Zufahrt zu Zaisertshofener Straße 8 bzw. Burggasse: 440 qm (20x11x2);
 D) Bergstraße West: max. ca. 360 qm (13x15x2);

Aktuell: Zuteilungskriterien: „rückwertiger Bereich“, „historischer Ortsrand“, „zweite Reihe“, „Modernisierung und Umnutzung der großen, alten landwirtschaftlichen Gebäude“, etc. (Wo ist was genau, und warum, zureifend?)
 FI.-Nr. 169: „sehr großer, landwirtschaftlicher Hof“, FI.-Nr. 164: „schon bestehend“/ zugebilligt (sechs Wohneinheiten); FI.-Nr. 157 und 158: „Hinterliegerbebauung“
 Neu-Zuteilungsregeln: (Z. B. ein „rückwärtiger Bereich“ ergibt so viel an neuer maximaler Wohnfläche). Sind dem Verfasser nicht bekannt.

= Stand 2021: Aktuell zugebilligte (zentimeter-genaue) Standort- und maximale Größenvorgabe (auch: geschoßmäßig). Weiterer/ ändernde „Zubilligungen“ (und Auslegungen) sind jederzeit möglich.
 (Je nach „Lage“ gibt es „Zubilligungen“. Z. B. soll kam in der Ecke Zaisertshofener-Bergstraße total zusammengebaut werden. Ausgewählte Nachbarn (157, 158 und 159) müssen im Gegenzug für den notwendigen Gdn-Ausgleich sorgen...)

Alte maximale Flächen für Wohnzwecke: 180... 440 qm
 Aktuelle Zubilligungsspanne: 0...2500 qm

A) 300-qm
 Viele Gebäude mit je 375 qm (15x10x2,5)

B) (Zais.-Str. Nord (Nord): 480-qm
 (größtes Wohngebäude: 12x10x1,5)
 Ein Gebäude 225 qm (15x10x1,5)
 Ein Gebäude 375 qm (15x10x2,5)

C) Zufahrt zu Zais... und Burggasse:
 440-qm (größter Wohntrakt: 20x11x2,0)
 (Gebäudeausbau oder)
 Wohn- Ein Gebäude (sinvoll) 375 qm (15x10x2,5)
 verbot rechts- 900 qm (30x...x2,5)
 einzug (15x10x2,5) (30x...x2,5) mit 625 qm

D) Bergstraße West: 360-qm
 (größter Wohntrakt: 13x15x2,0)
 Ein Gebäude 2500 qm 1120 qm 540 qm (83x...x2,5) (...x...x2,5) (18x12x2,5) (oder 1,3 Geb. (oder 1,2 Geb. mit 625 qm)

Die aktuellen Wohn- und Mietwohnungserwerbs- Neuzuteilungen sind – soweit dem Verfasser bekannt – mit folgenden Aussagen begründet (...und juristisch geprüft):

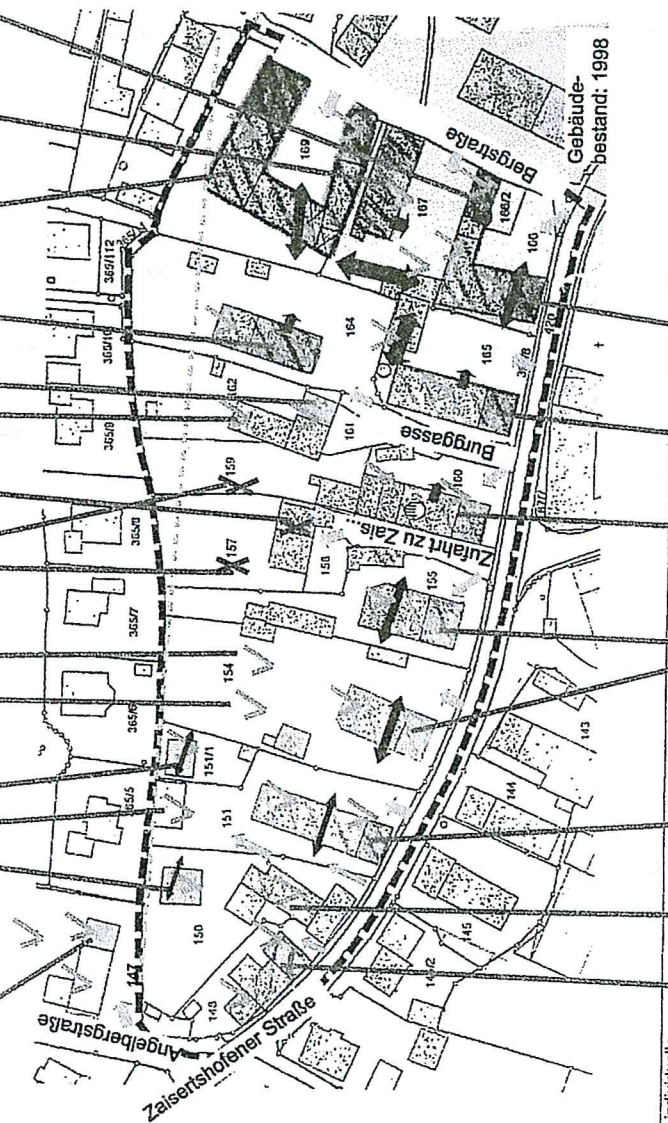
- „Gebäudeerhalt“; wenn nicht möglich: „Kubaturenerhalt“ (FI.-Nr. 150 Nord, 151 Nord, 151/1 und ???...)
- „rückwärtiger Bereich“ (FI.-Nr. 158 und ???)
- „zweite Reihe“ (FI.-Nr. 158 und ???)
- Unterordnung der FI.-Nrn. 157 und 158 gegenüber der „dörflichen Bausubstanz“ (...also gegenüber allen Nachbarn/ deren Gebäuden) (Bereiche um die ehem. Bauernhäuser der FI.-Nm. 151, 154, 155, 160, 165, 166 und 167)
- „vorderer Bereich“
- „sehr großer, landwirtschaftlicher Hof“ (FI.-Nr. 169)
- ...

Mit derartigen Gedanken/ Aussagen wird in Deutschland das Wohnen und die Wohnwerbschancen gezielt individuell gesteuert!

Ich, Georg Klenke, Eigentümer der FI.-Nr. 157,
 • Untergeordneter (belegt mit Erd-, Bauarbeiten- und Wohnverbot)
 • Grünsklave (belegt mit Grünstellung, -erhalt und -pflege meines Grundstücks FI.-Nr. 157) der Marktgemeinde Tussenhausen zu Dorfgrün- und Bebauungserweiterungszwecken der Nachbarn (Ausweitung deren Grundstücksüberbauungsgrades von bislang max. 60 auf aktuell bis zu 80%; etc.)
 stelle zur Bürgerversammlung 2021 den Antrag, neben den schon bekannten Dingen - siehe vorstehend/ oben - alle weiteren

- rechstestaatlchen und definierten Gründe/ Kriterien
 - Neu-„Zubilligungs“-Regeln (Kriterium <=> Qualität und Ausmaß an Neu-Zubilligung“)
- darzu legen, denen die aktuellen Wohn- und Mietwohnungserwerbssteuerungsvorgaben im Bereich „Nördlich der Zaisertshofener Straße“ zugrunde liegen.

Vielen Dank.
 Tussenhausen, 21.11.2021



Aktuelle individuelle max. Zubilligung: 630 qm^B 450 qm 1120 qm^A 1120 qm^A 1120 qm^A 1120 qm^A
 (...x...x2,5) (...x...x2,5) (27x...x2,5) (28x...x2,5) (36x...x2,5) (...x...x2,5) (...x...x2,5)
^A = auch - statt einem großen - nunmehr ein oder zwei kleinere Gebäude mit je 625 qm zugebilligt.
^B = auch - statt einem großen - nunmehr ein oder zwei kleinere Gebäude mit je 375 qm zugebilligt.
 E) Zaisertshofener Straße Nord (südlicher Anteil): Stand bis Juli 2001: Max. 260-qm für-Alle (größter Wohntrakt: 13x10x2,0)

Marktgemeinde Tussenhausen
Marktplatz 9
86874 Tussenhausen

EINGEGANGEN

18. NOV. 2021

Markt Tussenhausen
Erledigt _____

Antrag auf vollständige Begründung der Unterordnung meiner Bau- und Nutzungsrechte auf der Fl.-Nr. 158 Gemarkung Tussenhausen im Vergleich zu denen meiner Nachbarn

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich zur Gemeindeversammlung 2021 nachfolgenden Antrag, der nach Möglichkeit im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde abgedruckt werden soll:

Der Marktgemeinderat von Tussenhausen hat eine bau- und nutzungsrechtliche Unterordnung, speziell für den Eigentümer des Bauernhausgrundstücks Fl.-Nr. 158 Gemarkung Tussenhausen festgelegt; bestehend in:

- Entzug des Wohnrechts
- Gebäudegrundfläche max. 150 qm
- Nicht Überbautes ist zu begrünen.

Begründet wurde - bzw. wird – dies, soweit ich das verstanden habe, mit:

A) Einer allgemeinen Vermeidung von zusätzlichen Kubaturen (Gebäude-Stand 1996) im Dorf

Hierbei weniger wichtig, bzw. als irrelevant angesehen:

- a) Das offizielle Bebauungsplan-Ziel im gesamten Plangebiet: Kubaturenerhalt.
- b) Existenz des Gebäudes schon um ca. 1900; Abriss für ein Ersatzgebäude: 1998
- c) Ausweitung der Kubaturen (z. T. erheblich) bei nahezu allen meinen Nachbarn

Hierbei wichtig:

- a) Das kurzfristig abgerissene, rechtlich noch existierende Bauernhaus samt Wohnrecht, soll kleiner werden:
Eine Wiedererrichtung dieses Gebäudes in alter Größe wird als die „Nachverdichtung“ im Dorf eingestuft.

B) Unterordnung von sog. „Nachverdichtungen“ im „rückwertigen Bereich“ gegenüber „historischen, landwirtschaftlichen Gebäuden“

Hierbei weniger wichtig bzw. irrelevant:

- a) Es gibt im Umfeld von Fl.-Nr. 158 weder historische noch aktive landwirtschaftliche Gebäude.

C) Einordnung meines Grundstücks als „Zweite Reihe“

Hierbei weniger wichtig bzw. irrelevant:

- a) Die bisherige Gleichheit und der Gleichheitsgrundsatz.
- b) Die „Zweite Reihe“, wird im U-Format gebildet: Speziell für Fl.-Nr. 158 und 159 nach Süden gezogen.

D) „Behutsame Nachverdichtung“

Hierbei wichtig:

- a) „Behutsam“ ist z. B. auf Fl.-Nr. 167: Eine fortan, statt dorfübliche 60, nun bis zu 80%-ige Grundstücksüberbauung.
auf Fl.-Nr. 169: Ein Mehrfamilienhaus mit 1000 qm Grundfläche und drei Vollgeschoßen.
b) „Behutsam“ ist auf Fl.-Nr. 158: Entzug des Wohnrechts. Gebäudeverkleinerung/-größenminimierung.

E) „Dorfverträgliches Maß an Wohneinheiten“

Hierbei wichtig:

- a) Fl.-Nr. 158 muss das Wohnrecht entzogen werden:
Hier sind fortan künftig 600 statt 350 qm Grundstücksfläche pro zu erzielender Wohneinheit „dorfverträglich“.

F) „Lenkung der Nachverdichtung auf städtebaulich dafür geeignete Flächen“

Hierbei wichtig:

- a) Fl.-Nr. 158 ist nicht mehr für das alte Bebauungsmaß „geeignet“. Die Nachbargrundstücke sind im Gegenzug für eine erhöhte Grundstücksüberbauung von bis zu 80% geeignet...(dies ist Tussenhausener Kubaturenerhalt!)

G) Eine Neubautätigkeit, die eine reine Wohnnutzung zum Inhalt hat, soll sich der „dörflichen Bausubstanz“ unterordnen

Hierbei weniger wichtig bzw. irrelevant:

- a) Die bisherige Gleichheit und der Gleichheitsgrundsatz.
b) Der Zusammenhang/ Sinn: Begrenze Wohneinheiten gegenüber Baustoffen/ Bausubstanzen.

Hierbei wichtig:

- a) Die Bauernhausersatz-Gebäude der Nachbarn werden als „Ersatzbauten“ titulierte; Das der Fl.-Nr. 158 als „Neubau“.
b) Neubauten, die eine reine Wohnnutzung zum Inhalt haben, und als „Ersatzbau“ titulierte werden, dürfen fortan weit größer werden (siehe z. B. Fl.-Nr. 169 mit bis zu 1000 qm Grundfläche und drei Vollgeschoßen).

H) Die „vorhandenen, leerstehenden Gebäudekapazitäten“ müssen gefördert werden.

Hierbei weniger wichtig bzw. irrelevant:

- a) Keines der geförderten Gebäude stand bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans (völlig) leer...

Hierbei wichtig:

- a) Statt bislang einer, künftig bis zu vier Wohneinheiten im „vorderen Bereich“/ für bestimmte Grundstückseigentümer/ deren Gebäude (Alt- wie Neubau).

I) Die bestehenden Gebäude müssen - um eine wirtschaftliche Ausnutzung der „großen Baukörper“ (siehe z. B. Fl.-Nr. 151/1) zu ermöglichen - mit einer erhöhten Belegung (350 statt 600 qm Grundfläche pro zu erzielender Wohneinheit) gefördert werden!

Hierbei weniger wichtig bzw. irrelevant:

- a) „Gefördert“ werden nicht die Gebäude, sondern deren Eigentümer*innen!
b) Die bisherige Gleichheit und der Gleichheitsgrundsatz.
b) Förderung der Einen zu Lasten von Anderen.

J) Nachverdichtungen im „rückwertigen Bereich“ sollen so stattfinden, dass der „historische Ortsrand“ geschont wird.

Hierbei weniger wichtig bzw. irrelevant:

- a) Dass der „historische Ortsrand“ nicht definiert wird; es sich offensichtlich nahezu ausschließlich um Abgrabungsflächen und normale Gärten mit kleinen Gebäuden darin handelt.
b) Dass von
- einem Grundstückseigentümer nahezu die ganze Fl.-Nr. (ca. 30 m Tiefe)
- den Anderen - Ausnahme: Fl.- Nr. 159 - , wenn überhaupt, nur so viel an Grünerhalt eingefordert wird, wie ohnehin nötig ist (maximal 60%-iger Grundstücksüberbauungsgrad).

Hierbei wichtig:

- a) Auch Fl.-Nr. 158 und dessen Eigentümer*in werden in den „rückwertigen“ Bereich einbezogen.
b) Auf Fl.-Nr. 154 und 162 muss hingegen im „historischen Ortsrand“ bzw. Grünen das Baurecht verbleiben!

K) Das Wichtigste: Die Steuerungsvorgabe der Marktgemeinderäte von Tussenhausen.

Sollte ich etwas vergessen, oder falsch verstanden haben, bitte ich um entsprechende Ergänzung/ Anpassung.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen


Georg Kienle (in Vertretung seiner minderjährigen Tochter)